令和8年度第2回市有地売払一般競争入札に係る質問及び回答

No.	項目	質問	回答
1	越境物について	入札物件の該当敷地に隣接されているお宅からの越境物はありませんでしょうか。	土地家屋調査士による境界確定測量の際には、隣接地からの越境物は確認されていません。なお、現時点で改めて越境物の有無を確認したものではないため、土地利用にあたっては買受人において現地確認をお願いします。
2	境界付近の権利関係について	工作物の所有権や越境など権利にかかわる現況をご教示願います。	境界確定測量の実施時には、工作物等に関する越境は確認されておりません。 なお、物件調書に記載している工作物等のうち、問合せ先が記載されている工作物等については、当該問合せ先が所有者となります。 また、本件土地は現況有姿での引渡しとなるため、所有権移転後の工作物等の取扱いについては、買受人において関係者と協議してください。
3	建物杭について	現在更地ですが、以前は幼稚園が建築されていたと思います。その際、地盤改良の杭工事はされましたでしょうか。 もし工事がされたなら、杭の完全撤去はしていただいておりますでしょうか。 また、敷地内に埋設物の可能性はありますでしょうか。	旧保育園の建設時に建物杭工事を実施しております。 建物解体時に杭の撤去を行いましたが、一部については撤去が困難であったため、別添図面に示す箇所に、長さ約3mの杭が残存しております。 その他の埋設物については、現時点で把握しているものはありません。 なお、上記内容を明確にするため、物件調書の記載を修正します。
4	建物解体範囲について	既存建物解体時の撤去範囲、残存の基礎や杭があれば伏せ図（配置図）を確認させてください。	建物解体範囲については、別添図面をご確認ください。 また、建物解体時に杭の撤去を行いましたが、完全に撤去することができなかったため、別添図面に示す箇所に杭が残存しております。
5	売買対象外の湖西市所有土地について	本件売買対象地外の湖西市所有の土地（1163 番11、1163 番16）を含め、隣接する3 軒の動線を確保するような形で土地利用を検討しています。一体での土地利用計画ならびに開発行為に伴い、新設道路及び湖西市所有土地の相互帰属により、湖西市所有土地を宅地として取得する事は可能でしょうか。	1163番11及び1163番16については、隣接する3軒の動線確保を含めた一体的な土地利用計画において、新設道路を整備し、当該道路用地を市へ帰属させることを条件として、相互帰属による取得が可能です。 ただし、相互帰属による取得を行う場合には、帰属する道路用地の面積が、現在の市所有土地に接する道路用地の面積と同等以上となることが必要です。 また、開発行為を伴う場合には、都市計画法第32条に基づく協議が必要となるため、具体的な土地利用計画や道路配置等について、関係課との事前協議をお願いします。

No.	項目	質問	回答
6	北側擁壁について	既存擁壁の工作物検査済証はありますか。また開発行為にあたり、擁壁の取扱いはどのようになりますか。	既存擁壁については、工作物検査済証の存在は確認できませんでした。 なお、開発行為に伴う既存擁壁の取扱いについては、開発許可申請時に、関係法令及び技術基準への適合性について確認が必要となります。 関係法令及び技術基準への適合性が確認できない場合には、撤去又は改修等の対応が必要となります。 その場合は、開発行為の計画に基づき、必要な擁壁を設置していただくことになります。
7	周辺環境について	本物件周辺での事件やハザード、近隣問題等、事業を行う上で支障となる事象があればご教示願います。	現時点において、本物件周辺で事業実施に支障となるような事象は把握しておりません。 なお、災害に関する事項については、湖西市ハザードマップ等により、買受人において確認してください。
8	共同購入（JV 事業）の是非について	本物件購入にあたり、関連企業およびグループ企業等、JV での入札および土地引渡後の土地利用再検討の結果、企業を追加することは可能でしょうか。	本入札は、複数者による連名での入札参加が可能です。 連名で申込みを行う場合は、申込者全員について、本募集要領に定める入札参加資格を満たす必要があり、必要書類についても申込者全員分の提出が必要となります。 共同申込みによる取得の場合、売買対象地については一体的な土地利用を前提としており、土地の一部のみを取得する、いわゆるばら売りは行いません。 そのため、売買契約及び所有権移転登記については、共同申込者による共有名義で行うことを基本とします。 なお、所有権移転後の土地利用に伴い、必要に応じて分筆し、筆ごとに所有者を設定することについては、市として妨げるものではありません。 また、所有権移転後の土地利用については、売買契約及び用途指定等の条件を遵守していただく必要があります。 所有権移転後に事業実施者を追加する場合については、関係法令及び契約条件等を踏まえ、買受人において必要な手続きを行ってください。